

# 租屋小百科

同學住在校外對於環境的變化要有較高的敏感度，以避免危險的發生，尤其在性侵害事件數字居高不下的現在，女同學看屋時務必結伴同行，小心防範尋求自保。如：對房東感覺怪怪的，或者發現住屋附近有不明人士出入，讓人不舒服，此時就該相信你的直覺另尋其他租屋可能，因為直覺通常是危險的預兆，可以帶領你避開危險。

因此，究竟要如何找尋合適的住屋，在此為增加同學「看屋功力」，特別為同學介紹四大租屋秘笈，幫助同學在看屋前補充「看屋常識」以及「安全防範」，使同學在尋屋過程中詳細記錄看屋結果，如此一來「屋比三家」，才不容易吃虧上當。

**【附註：內政部訂頒之房屋租賃契約書範本、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，相關資料及訊息同學皆可上內政部不動產資訊平臺網站**

**(<https://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0301.aspx>)下載運用。】**

# 超級特蒐站

不論您是初次來到朝陽或是已在朝陽就讀一段時間的同學，要租賃房屋時最常遇到的問題是：不知道那裡有房子要出租。傳統找房子的方式，就是碰碰運氣，騎車隨處找尋房東張貼的招租廣告紅單，然後再與房東聯繫，若經看屋後覺得尚滿意即可成交；不滿意則重新再「掃街」一次！如此地找房子方式一點都沒有安全保障，如果遇到動機不良或「惡房東」就麻煩大了！因此，本校學務處生輔組提供您一些獲得租屋訊息的管道，同學們不妨參考看看！

## 一、校外租屋資訊網站

本校學務處生輔組網站上有不斷更新的屋訊資料，同學可以「租賃區域」、「路名」、「房屋格局」、「價格」等方式查詢，如果覺得有合適、中意的，可以抄錄房東電話，直接聯絡房東洽談租屋事宜。

## 二、朋友或學長姐推薦

通常藉由朋友或學長姐住過推薦的房子，應是不錯的！或許你可以問即將畢業的學長姐，原租賃處之租屋狀況、房東溝通或相處有無困難、房東修繕通報情形如何、房屋內、外部的優缺點、租金價位高低等問題，藉由「他山之石」的經驗交流，幫助自己預先過濾該房子是否適合自己的租屋條件，如果大致能吻合，就可以考慮是否需要約房東看房子。

# 觀前顧後

## 一、觀察外圍環境

租賃地外圍環境的好壞關係到居住的品質，如果租賃處內部再完善，然而外圍環境太過髒亂、吵雜或不安全等干擾因素，將會導致租賃處不適合居住，最後逼不得已仍要搬家。因此，同學在看屋過程中，觀察外圍環境時務必要事先留意，藉由事先的觀察瞭解，避免簽約後才覺得後悔；同時觀察的愈仔細，瞭解的愈多，也愈增加與房東殺價的籌碼喔！以下提供幾項需留意部份：

觀察外圍環境	需留意部份
提前到並觀察租賃外圍環境	<ul style="list-style-type: none"><li>※交通便利性。</li><li>※購物方便性。</li><li>※進出人員複雜性。</li><li>※鄰近住家是否安寧。</li><li>※租賃處是住宅區、商業區還是工業區。</li><li>※位置會不會太偏僻。</li><li>※是否有防火巷或相關逃生避難設備。</li><li>※是否為違章建築。</li><li>※是否為頂樓加蓋。</li><li>※周圍是否雜草叢生、空屋率高否。</li></ul>

## 二、檢查屋體結構

當外圍環境探勘過後，就要入門「看屋主題」囉！關於「屋體結構」指的是牆、樑柱、天花板、地板、門、窗戶、裝潢與隔間、電線總開關、水龍頭、馬桶等房屋內部基本硬體設備。由於房屋結構的安全完善與否會影響到居住的安全與便利性，因此請同學要觀察仔細，不僅可以保障自己的權益，更可以要求房東在簽約前修繕完畢，這樣方可避免遷入後發生求助無門，無語問蒼天啊！以下提供幾項需留意部份：

檢查屋體結構	需留意部份
仔細觀察房屋內部硬體設備	<ul style="list-style-type: none"><li>※地板、牆壁或樑柱上有無龜裂。</li><li>※牆壁上有無颱風淹水留下的水痕。</li><li>※尤其近廁所或陽台地方要察看天花板及牆壁有無滲水發霉跡象。</li><li>※重新油漆處應仔細觀察是否是因漏水而有重新掩蓋情形。</li><li>※門鎖是否牢靠，是否需加裝內扣，以避免宵小闖入或睡覺時他人因為有鑰匙可以進出房間。</li><li>※窗戶是否有縫隙，會不會有螞蟻築巢，下雨天會不會進水。</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>※門窗是否因房屋結構之變形而卡住，導致開關門時不順。</li> <li>※房屋內部裝潢與隔間是否為防火材質，是否牢靠。</li> <li>※電線總開關處是否有燻黑的痕跡，線路是否過多或雜亂，以免日後發生電力無法負荷，跳電或電線走火情事發生。</li> <li>※試轉水龍頭是否會出水或大漏水現象。</li> <li>※水質是否混濁有雜質，是自來水或地下水。</li> <li>※試按沖水馬桶按鈕看看是否會正常沖水，沖水時順不順，排水管是否流暢。</li> <li>※插座是否可正常供電。</li> </ul>
--	---

### 三、相關傢俱設備

房東除了出租整個「房子硬體」外，通常多數的房東會提供同學在生活上必須之大型傢俱或設備。大致上有床鋪、書桌、椅子、衣櫥、電熱水器、電燈等基本配備，然而有的房東也會附廚房、電冰箱、冷氣機、電話機、洗衣機、飲水機、消防設備等方便同學使用。但常理上房東提供的傢俱設備愈多，租金價位可能就愈高。因此，看屋時就應該先問確定清楚下列幾項問題：

檢查傢俱設備	需留意部份
針對房東所附傢俱，檢查完整性以及是否仍然勘用。	<ul style="list-style-type: none"> <li>※確定房東提供哪些傢俱，無論房東提供或由房客自行帶電器類家電使用時，水電費等要如何收取，確定是否要加價。</li> <li>※房東所附的傢俱，可「稍微」用力搖一搖、坐一坐、試一試，看看是否仍然堪用，以免日後發生雙方認知上的差距。</li> <li>※電燈是否明亮，確定屆時燈管或燈泡壞掉修繕是歸屬誰的職責。</li> <li>※電器類的物品稍微操作一下，看看是否能正常運作。</li> <li>※是否可用廚房設備烹煮食物，或僅能做簡單加熱及燒水。</li> </ul>

### 四、消防門禁安全

一般來說，同學在看屋過程中最容易忽略「消防門禁安全」的問題，因此，在此提供同學有關「防火逃生安全」、「用電瓦斯安全」、「防盜門禁安全」、「山坡地住宅安全」等重要問題。

消防門禁安全	需留意部份
防火逃生安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>※隔間裝潢是否為防火材質或易燃物。</li> <li>※房屋內部走道是否過於狹小影響進出。</li> <li>※房東是否有提供滅火器備用。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>※逃生避難通道或安全梯是否通暢。</li> <li>※安全門是否上鎖無法打開。</li> <li>※防火巷是否通暢，有無置放雜物。</li> <li>※鐵窗鎖頭是否有鑰匙，或生鏽無法打開。</li> <li>※各樓層是否有緩降機具以供緊急逃生時使用。</li> </ul>
用電瓦斯安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>※房屋內電線設備是否老舊，用電負荷量如何？</li> <li>※插座或總開關旁是否有燻黑痕跡，如果有的話，可能是電線走火或是不當使用的結果。</li> <li>※插座上是否插滿延長線，會不會超過負荷。</li> <li>※總開關內電線是否雜亂，出現電線裸露現象？</li> <li>※房東提供的是「桶裝瓦斯」或是「天然瓦斯」，其管線接縫處是否老舊、生鏽、破損？是否發生漏氣現象？</li> <li>※熱水器或桶裝瓦斯筒存放的位置是否在室外？是否陰涼通風？</li> <li>※沐浴用瓦斯爐具是否置於室外？是否通</li> </ul>
防盜門禁安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>※大門門鎖是否牢固，詢問瞭解寢室房內之鎖頭是否可自行換新？</li> <li>※是否可在寢室內側加裝內扣？</li> <li>※是否獨立出口，或是他人共用樓梯、大門。</li> <li>※大門平日是否關閉，是否會影響門禁安全？</li> <li>※窗戶外圍是否有鐵窗，鐵窗功能是否完好，是否生鏽毀壞？有無防盜功能？</li> <li>※公寓式大樓，是否有空屋閒置影響安全？</li> <li>※在租賃處出入之人員，其職業身份是否複雜？</li> </ul>

山地	<p>大地徵兆： 擋土牆</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>※社區擋土牆以四公尺以下為宜。</li> <li>※若擋土牆排水孔無法出水，或排水混濁帶泥，可能是排水不佳或牆背回填土淘空，為潛在危機之一。</li> <li>※擋土牆是否出現裂縫或外凸變形，若出現龜裂狀況可能是壓力超過原先設計之抵抗強度。</li> <li>※擋土牆角或坡角是否有落石或小石塊堆，若掉落之石塊有逐漸增加的跡象時，表示上邊坡已有崩落之可能。</li> <li>※房子是否距離擋土牆太近，房屋建築之任何一個牆面與擋土牆間應保持擋土牆高度一半以上之距離才符合長期安全的需求。</li> </ul>
----	--

住宅安全	地 錨	<p>※地錨錨頭是否有開裂或剝離現象，若有則表示地錨可能是施工不良或邊坡滑動現象發生。</p> <p>※錨頭處若發生鏽蝕現象，則表示錨頭未來有夾片脫落或錨頭被拉斷而失去抵抗力之危險。</p>
	排 水	<p>※社區滯洪池大小數量是否足夠以防洪水之災，是否有被誤用無法儲蓄超額地表雨水，社區沈沙池是否維持淨空以截留沈沙。</p> <p>※排水溝大小和數量是否足夠，是否出現龜裂或排水異常現象，如有可能出現土壤淘空、軟化情形。</p>
房屋住宅安全	房屋徵兆： 牆 壁	<p>※貼山的側牆或地下室地板與牆壁是否有滲水或發霉現象。</p> <p>※地下室地板牆壁或角落是否有裂縫或浮凸。</p> <p>※房屋樑柱是否有裂紋或歪斜，是否出現鋼筋外露現象。</p> <p>※隔間牆粉刷層是否有開裂現象或產生斜向裂縫，此為樑柱開裂之先期警訊。</p> <p>※外牆磁磚或粉刷層是否有開裂或剝落現象，嚴重者亦為樑柱開裂之先期。</p>
	結構變形	<p>※屋內裝飾材料或傢俱是否有開裂鏽蝕或傾斜變形現象。</p> <p>※房屋門窗是否因結構體或門窗本身變形而產生開關困難或無法使用現象。</p>
	排 水	<p>※排水溝較主結構體敏感，故需留意房屋周圍排水溝渠是否有裂縫變形或排水異常現象。</p> <p>※若房屋傾斜、基礎淘空、土壤下陷時，可能會造成地下水管脫落或裂穩開，故檢視屋頂水塔進水量與水壓是否不穩，自來水費是否有暴漲現象。</p> <p>※房屋周圍或排水溝與建築物是否有開裂及落差，是否為地層滑動或沈陷不均勻問題。</p>

## 議價秘訣

對同學而言，都希望以較低的價格租到房子。但是在什麼情況下，房東會比較願意考慮降價呢？一般而言，同學最好是預先向住在左鄰右舍的同學們探聽當地的市場行情，再依自己的經濟能力做一預先自我規畫，通常在滿意屋況開始與房東議價時，應先有基本坪數的概念，如目測時一坪大約是二個榻榻米大小；押金不得超過兩個月的租金；及基本的租賃法律常識；誠懇的心意與態度等準備後，就可開始與房東的租金價格拉鋸戰。以下是幾種同學曾用過的方法，但這些洽談的方法都是因地制宜、需考慮到“天時、地利、人和”，在不同的場合，同學可有不同的選擇。

※在議價前同學應掌握下列幾項原則：

1. 確定自己對房子的喜愛程度，不要殺了價，房東也同意降價後又不租了，讓自己的信用破產。判斷房東對自己的滿意程度，藉由房東與自己的對談狀況，如是否主動遊說、態度是否積極來判斷房東對自己滿意度。
2. 充分瞭解房子的狀況，仔細檢查各種設備是否有瑕疵，附近的行情等等，作為議價之籌碼。
3. 衡量自己的預算底線，事先訂定自己可以接受的租金底線，以免租到了超過自己經濟負荷的房子，而被迫再度搬家。
4. 態度謙和，適當的表現出自己是學生，生活單純，會主動愛惜房子等，對房東來說這都是想要積極爭取的好房客。

## ※議價秘訣：

如果你覺得這房子實在是不錯，所有條件都好，只是房租實在太高，這時可儘可能的與房東「協商」，以下有幾個「切入點」您不妨試試看！

### 1. 「適度」挑出房屋內部結構缺點

查看房屋牆壁、天花板有無漏水、油漆剝落或發霉現象、地板表面有無龜裂、門窗可否正常開關、採光通風是否良好等；如果發現有狀況，可請房東於同學搬入前修繕完畢，或是提出降價要求，以彌補同學因房屋內部不完善損失權利。

### 2. 要求增添傢俱或自備傢俱

如果房東沒有提供傢俱，同學可以跟房東商量添購必要之傢俱，諸如：床、書桌椅、衣櫃、電燈、熱水器等。這樣一來，同學就可以省下一筆錢；或是表明由自己帶傢俱來，請房東降低房租，那麼房東就無須再添購傢俱囉！

看房子時，提醒您可要把「膽」一塊兒帶去喔！如果什麼地方不滿意或要增加的，要儘量說出來，不要“歹勢”或“假客氣”，以免日後後悔莫及！切記，儘可能爭取己身的權益，團結力量大，集體合租，房東多少要看同學臉色，你的議價空間必然不小。



# 訂定契約

找房子不容易，但一旦看到合意的房子後，接下來的工作步驟—和房東訂定契約那就更不容易囉！“人生海海，總嘛有一些代誌說給您瞭解”，訂定契約時有些注意事項您可是不可不知，千萬要留意，以免日後吃虧時再來後悔，那就來不及了。

訂定契約	需留意部份
仔細閱讀契約內容相關細節	<ul style="list-style-type: none"><li>※務必要請房東出示身分證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定房東真實身分，是屋主或二房東；若是二房東，應請其出示與原房東所訂之契約書，瞭解到底有無可轉租他人的規定。</li><li>※租金多少？何時繳納？租約期限有多長？</li><li>※是否要押金？金額多少？何時搬遷？</li><li>※水電費、大樓管理費、房屋稅等金額由誰繳納？如何計算？繳納方式為何？</li><li>※房東提供哪些傢俱及設備，其使用現況如何，對於狀況不佳的設備，最好可以拍照存證，以免苦無證據。</li><li>※確定房東有無其它要求或特殊限制，例如是否可炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。</li><li>※您是否可轉租他人？或尋找室友分擔房租？</li><li>※您是否可整修或改裝房屋現有設備或結構若與房東同住，公共區域使用權限與範圍？</li><li>※若租賃雙方，任何一方違反規定或提前解約時之賠償？</li><li>※租賃雙方於簽約時記得留下對方身分證明。</li><li>※契約書內容若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。</li><li>※簽約完畢，雙方各執一份契約書存留。</li><li>※每次繳交租金時，應請房東簽收，證明租金繳納完畢。</li></ul>

## 租屋秘笈 -- 契約內容需留意部份

- 一、務必要請房東出示身分證明、房屋所有權狀、房屋稅單或登記謄本，以確定房東真實身分，是屋主或二房東；若是二房東，應請其出示與原房東所訂之契約書，瞭解到底有無可轉租他人的規定。
- 二、租金多少？何時繳納？租約期限有多長？
- 三、是否要押金？金額多少？何時搬遷？
- 四、水電費、大樓管理費、房屋稅等金額由誰繳納？如何計算？繳納方式為何？
- 五、房東提供哪些傢俱及設備，其使用現況如何，對於狀況不佳的設備，最好可以拍照存證，以免苦無證據。
- 六、確定房東有無其它要求或特殊限制，例如是否可炊膳？養寵物？帶異性入內或過夜等。
- 七、您是否可轉租他人？或尋找室友共同分擔房租？
- 八、您是否可整修或改裝房屋現有之設備或結構？
- 九、若與房東同住，公共區域使用之權限與範圍？
- 十、若租賃雙方，任何一方違反規定或提前解約時之賠償？
- 十一、租賃雙方於簽約時記得留下對方之身分證明。
- 十二、契約書內容若有更改處，雙方要加蓋印章或共同簽名，以防止未來發生糾紛情事。
- 十三、簽約完畢，雙方各執一份契約書存留。
- 十四、每次繳納租金時，應請房東簽收，證明租金繳納完畢。

# 教育部賃居處所安全評核表

編號：

床位數：

朝陽科技大學 _____		安全評核表		
項次	檢 查 內 容	檢 查 情 形		備 考
		是	否	
1	建築物具有共同門禁管制出入口且有鎖具			
2	建築物內或週邊停車場所設有照明者			
3	滅火器功能是否正常			
4	熱水器裝設是否符合安全要求 (依本部 99 年 3 月 29 日函頒推動高級中等以上學校學生賃居服務訪視計畫之附件 3 學生校外宿舍使用熱水器安全診斷表實施檢核)			
5	有火警警報器或獨立型偵煙偵測器			
6	逃生通道是否暢通，標示是否清楚			
7	學生是否知道逃生通道及逃生要領			
簽 章	房 東	學 生		
	學校代表	陪同人員		

附註：內政部訂頒之房屋租賃契約書範本、房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項，相關資料及訊息同學皆可上內政部不動產資訊平臺網站 (<https://pip.moi.gov.tw/V2/G/SCRG0301.aspx>) 下載運用。